Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion
Die Grünen – Rosa Liste Stadtratsfraktion
Volt Stadtratsfraktion

Rathaus

Datum: 25.08.2026

1.000 bezahlbare München Modell-Wohnungen dauerhaft sichern – Schlupflöcher stopfen!

Antrag Nr. 20-26 / A 06194 von der Stadtratsfraktion Die Grünen/ Rosa Liste/ Volt
vom 11.12.2025, eingegangen am 11.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0171

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.
Sie beantragen, dass das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem IT-Referat und dem Kreisverwaltungsreferat ein Verfahren erarbeiten, um kontrollieren zu können, ob durch Abwendungserklärungen geschützte Wohnungen im Rahmen des München-Modells vermietet werden.

Das Sozialreferat ist für den Vollzug bzw. für die Überwachung der vom Kommunalreferat geschlossenen Erklärungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts (Abwendungserklärungen) zuständig.
Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Für die gewährte Verlängerung der Frist bedanke ich mich.

Zu Ihrem Antrag vom 11.12.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

Zur Abwendung des gesetzlich normierten gemeindlichen Vorkaufsrechts für Wohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten kann die*der Käufer*in gegenüber der Landeshauptstadt München eine Abwendungserklärung abgeben.
In dieser Erklärung verpflichtet sie*er sich im Kern dazu, jegliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Wohnraum übermäßig aufwerten. Hierzu gehört etwa, dass der Wohnraum nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wird und sog. Luxussanierungen unterlassen werden.
Der Abschluss von Abwendungserklärungen obliegt dem Kommunalreferat.
Für die inhaltliche Überwachung der eingegangenen Bindungen ist hingegen das Sozialreferat zuständig.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2021, mit dem die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts deutlich eingeschränkt werden, hat – wie Sie ja im Antrag auch ausführen – keine Auswirkungen auf die Gültigkeit bestehender Abwendungserklärungen.

Durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss wurde der Inhalt der Abwendungserklärung im Jahr 2018 deutlich verschärft. Seitdem wird die*der Käufer*in verpflichtet, freiwerdende Wohnungen nur an jene Personen zu vermieten, die die Einkommensgrenzen des München Modell Miete nicht überschreiten. Zudem ist bei Neuvermietungen die Höhe der Eingangsmiete gedeckelt (ebenfalls orientiert am München Modell). Darüber hinaus unterliegt die Zulässigkeit von Mieterhöhungen bestimmten Beschränkungen.

Auch wenn sich der Inhalt der Abwendungserklärung in Bezug auf den im Falle einer Neuvermietung in Frage kommenden Personenkreis an die Einkommensgrenzen des München Modell anlehnt, ist die Vermietung bzw. die Nutzung der jeweiligen Wohnungen dennoch formal nicht der Programmatik des München Modell Miete zuzuordnen.

Regelmäßig ist in der Abwendungserklärung die Verpflichtung für die*den Eigentümer*in enthalten, dass sowohl Bestandsmieter*innen als auch neue Mieter*innen über den wesentlichen Inhalt der Abwendungserklärung informiert werden müssen.

Zudem verpflichtet sich die*der Eigentümer*in, dem Sozialreferat neu abgeschlossene Mietverträge binnen sechs Wochen vorzulegen. Falls diese Vorlage unterbleibt, wird eine Vertragsstrafe verwirkt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwacht das Sozialreferat die Einhaltung von 31 dieser verschärften Abwendungserklärungen.

Das Sozialreferat prüft im Rahmen des laufenden Vollzuges turnusmäßig selbst, ob im jeweiligen Anwesen Wechsel der Mieterschaft stattgefunden haben.

Dies geschieht im Wesentlichen bereits jetzt durch eine IT-Abfrage über die Einwohnermeldedatenbank, jedoch mitunter auch durch Ortsbegehungen.
Wird ein Wechsel in der Bewohnerschaft festgestellt, erfolgt durch das Sozialreferat im Regelfall eine Information des*der neuen Mieter*innen über den Inhalt der abgegebenen Abwendungserklärung.
Für eine verbindliche abschließende Prüfung, ob nach einem Mieter*innenwechsel tatsächlich gegen Bindungen aus der Abwendungserklärung verstoßen wurde, wird jedoch zwingend stets der jeweilige Mietvertrag benötigt.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Um die Möglichkeiten für eine automatisierte Übermittlung von Meldedaten auszuloten, bat das Sozialreferat sowohl das IT-Referat als auch das Kreisverwaltungsreferat um eine jeweilige Bewertung.

Das IT-Referat teilte hierzu Folgendes mit:
„Nach Rücksprache mit dem Fachbereich im SOZ, scheint aufgrund der geringen Anzahl von monatlichen Mieterwechseln vorerst keine IT-Unterstützung für das Vorgehen notwendig. Das KVR könnte z. B. die Informationen über vorhandene Kommunikationskanäle an die zuständige Stelle im Sozialreferat übermitteln.

Zum Zeitpunkt dieser Anmerkung lief die Anfrage des Sozialreferats beim KVR allerdings noch. Falls die Menge der betroffenen Wohnungen unerwarteterweise größer ist, als derzeit vermutet, oder die Mieterwechsel in den betroffenen Wohnungen besonders häufig, wäre auch eine IT-Unterstützung des Vorgangs denkbar.

Hierzu sind allerdings Anpassungen in mehreren IT-Systemen notwendig, was dann nach einer noch zu erfolgenden Definition des IT-Prozesses noch eine genauere Betrachtung der Wirtschaftlichkeit erfordert."

Das Kreisverwaltungsreferat teilte Folgendes mit:
„Der Antrag fordert die Erarbeitung eines gemeinsamen Verfahrens durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat, das Kreisverwaltungsreferat und das IT-Referat, um zu kontrollieren, ob durch Abwendungserklärungen geschützte Wohnungen wirklich im München-Modell vermietet werden. Dazu schlägt der Antrag vor, objektbezogene Änderungen von Meldedaten automatisiert an das Sozialreferat zu übermitteln.
Die Übermittlung von Meldedaten zwischen öffentlichen Stellen ist in den §§ 33 ff. des Bundesmeldegesetzes (BMG) geregelt. Die Regelungen setzen voraus, dass die Übermittlung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich ist.

Das Sozialreferat ruft nach eigenen Angaben bereits regelmäßig Meldedaten ab, um Mieterwechsel zu erkennen. Eine zusätzliche automatisierte Meldung ist deshalb zur Aufgabenerfüllung nicht erforderlich. Weitere bundes- oder landesrechtliche Regelungen, welche eine Übermittlung ermöglichen würden, sind nicht gegeben. Mangels gesetzlicher Grundlage besteht daher keine Möglichkeit, dem Sozialreferat in dieser Konstellation automatisiert Meldedaten zu übermitteln."

Fazit:
Für die Überwachung, ob die mit einem Mieter*innenwechsel im Zusammenhang stehenden Inhalte einer Abwendungserklärung eingehalten werden, ist eine automatische IT-gestützte Kenntniserlangung eines solchen Wechsels nicht zwingend erforderlich, da das Sozialreferat bereits jetzt über einen Zugriff auf die Einwohnermeldedaten-bank verfügt.

Zur Beurteilung, ob gegen Bindungen verstoßen wird, bedarf es daneben zwingend des jeweiligen Mietvertrags.

Vor dem Hintergrund, dass zum jetzigen Zeitpunkt ein funktionierender Vollzug auch ohne eine automatisierte Übermittlung von Meldedaten praktiziert wird, ist die vom Kreisverwaltungsreferat mitgeteilte Unzulässigkeit einer automatischen Datenübermittlung unschädlich. Hinzu kommt, dass aufgrund der seit 2021 gegebenen Rechtslage, die das kommunale Vorkaufsrecht schwächt, die Zahl neuer Abwendungserklärungen gegen Null geht.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Das Sozialreferat beabsichtigt daher den Ansatz einer automatisierten Meldedatenübermittlung nicht weiterzuverfolgen.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

[LHM-Schutzbedarf: 2]